

## Pátria Edifícios Corporativos FII (PATC11)

### ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

**RECONVOCAÇÃO PARA CONSULTA FORMAL DE VOTO DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, A SER REALIZADA EM 06 DE JUNHO DE 2023**

**MAF DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Capital do Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, Sala 501, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.864.992/0001-42, a qual é autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM, a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 18.667, de 19 de abril de 2021, na qualidade de administradora fiduciária (“Administradora”) e **VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A.**, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 27º andar, Vila Olímpia, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 11.274.775/0001-71, na qualidade de Gestora (“Gestora”) do **PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 30.048.651/0001-12 (“PATC”), em conformidade com o item 15 e seguintes do regulamento do Fundo (“Regulamento”), vem, por meio desta, reconvocar os cotistas do Fundo (“Cotistas”) a participar da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo (“AGE”), a ser realizada de forma não presencial, por meio de coleta de voto a distância, conforme facultado pelo Art. 21 da Instrução CVM nº 472 e item 15.4 do Regulamento (“Consulta Formal”), para deliberarem as matérias constantes na ordem do dia, conforme abaixo.

- i. Deliberar, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472, sobre a aprovação do conflito de interesses envolvendo o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI PRIME PROPERTIES (“PVBI”) e o PATC, ambos geridos pela Gestora acima qualificada, acerca da possibilidade de aquisição pelo PVBI da totalidade das unidades e demais direitos titulados em relação aos edifícios comerciais denominados **(a) “The One”**, situado na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, nº 454, Itaim Bibi, São Paulo/SP, correspondentes aos conjuntos 31, 32, 33, 34, 51 e 52, com aproximadamente 1.826,44m<sup>2</sup> e suas respectivas vagas de garagem e áreas e direitos inerentes a tais unidades; e **(b) “Vila Olímpia Corporate”**, localizado em São Paulo/SP, na Rua Fidêncio Ramos, nº 302, correspondentes aos conjuntos 21, 22, 23, 24, 43 e 44 do empreendimento, com aproximadamente 2.261,97m<sup>2</sup>, bem como respectivas vagas de garagem e áreas e direitos inerentes a tais unidades, pelo valor total ofertado de R\$101.641.275,00 (cento e um milhões, seiscentos e quarenta e um reais e duzentos e setenta e cinco reais), sendo R\$31.500,00 (trinta e um mil e quinhentos reais) equivalentes ao metro quadrado do imóvel descrito no item (a) e; R\$19.500,00 (dezenove mil e quinhentos reais) equivalentes ao metro quadrado do imóvel descrito no item (b). O preço da aquisição será pago (i) mediante pagamento do montante mínimo de R\$15.246.191,25 (quinze milhões, duzentos e quarenta e seis mil, cento e noventa e um reais e vinte e cinco centavos) e (ii) valor remanescente, caso não sejam captados recursos em moeda corrente nacional para pagamento da totalidade do valor da aquisição, será realizada integralização mediante

## Pátria Edifícios Corporativos FII (PATC11)

### ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

compensação e o PATC passará a deter cotas de emissão do PVBI, conforme condições descritas na proposta constante no Anexo II do presente instrumento ("Anexo II").

- ii. Deliberar (caso a matéria constante do item "i" da Ordem do Dia sejam reprovada pelos cotista), nos termos do Fato Relevante publicado no dia 18 de maio de 2023, sobre a aprovação da proposta recebida pelo PATC11, acerca da possibilidade de aquisição pelo FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO THE ONE ("ONEF"), das unidades 31, 32, 33, 34, 51 e 52, localizadas no Edifício Comercial denominado "The One", situado na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, nº 454, Itaim Bibi, São Paulo/SP, com aproximadamente 1.826,44m<sup>2</sup> e suas respectivas vagas de garagem e áreas e direitos inerentes a tais unidades, pelo valor ofertado de R\$57.532.860,00 (cinquenta e sete milhões, quinhentos e trinta e dois mil e oitocentos e sessenta reais), equivalentes a R\$31.500,00 (trinta e um mil e quinhentos reais) por metro quadrado. O preço da aquisição será pago (i) mediante pagamento do montante mínimo de R\$40.273.002,00 (quarenta milhões, duzentos e setenta e três mil e dois reais) e (ii) valor remanescente, caso não sejam captados recursos em moeda corrente nacional para pagamento da totalidade do valor da aquisição, será realizado integralização mediante compensação e o PATC passará a deter cotas de emissão do ONEF, conforme condições precedentes descritas na proposta constante no Anexo III do presente instrumento ("Anexo III").

**Para fins de clareza quanto às matérias constantes da Ordem do Dia, caso a matéria constante do item "i" da Ordem do Dia seja aprovada pelos cotistas no âmbito desta Consulta Formal, independentemente do quórum apurado em relação à matéria constante do item "ii" da Ordem do Dia, a transação descrita no referido item "i" será implementada. Caso, por outro lado, a matéria constante do item "i" da Ordem do Dia seja reprovada, e a matéria constante do item "ii" da Ordem do Dia seja aprovada, então a transação descrita no referido item "ii" será implementada.**

A Administradora ficará autorizada a praticar todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias da Ordem do Dia que forem devidamente aprovadas na AGE ou em sua eventual prorrogação.

**Cabe ressaltar que a Consulta Formal convocada em 05 de maio de 2023 foi cancelada em razão de fato superveniente, qual seja o recebimento de proposta a que se refere o item ii da Ordem do dia. Os votos recebidos até então serão desconsiderados.**

A apuração do resultado da presente Consulta Formal se dará no dia **06 de junho de 2023**, às 17:00 (dezessete horas) na sede da Administradora.

#### **Informações Gerais**

A aprovação da matéria constante da Ordem do Dia dependerá da aprovação por maioria qualificada das respostas à Consulta Formal, por meio da manifestação de voto a ser enviada pelos Cotistas através da plataforma eletrônica e/ou correio eletrônico.

A Consulta Formal se instalará com a manifestação de qualquer número de Cotistas e as deliberações deverão ser tomadas por quórum qualificado, ou seja, pela maioria dos votos dos Cotistas presentes e que representem 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, em conformidade com o artigo 20, parágrafo primeiro, da Instrução CVM 472.



[ri@vbirealestate.com](mailto:ri@vbirealestate.com)



[www.patc11.com.br](http://www.patc11.com.br)

# Pátria Edifícios Corporativos FII (PATC11)

## ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

**Os Cotistas que votarem a favor do item (a) da matéria (i) da ordem do dia, deverão se abster do voto na matéria (ii) da ordem do dia, por se tratar do mesmo imóvel de propriedade do PATC.**

Poderão votar nesta Consulta Formal os Cotistas titulares de cotas emitidas pelo Fundo, por si, seus representantes legais ou procuradores constituídos há menos de 1 (um) ano, desde que referidas cotas estejam escrituradas em seu nome perante a instituição financeira depositária responsável pelo serviço de escrituração de cotas.

Na hipótese de o voto ser proferido por procurador ou representante legal de Cotista, o Cotista ou seu representante deverá enviar a documentação completa comprovando poderes de representação para o e-mail [assembleia@apexgroup.com](mailto:assembleia@apexgroup.com).

Acompanham a presente convocação:

- (i) Orientações gerais para voto (Anexo I);
- (ii) Proposta de Aquisição de Imóveis PVBI11 (Anexo II);
- (iii) Proposta de Aquisição de Imóveis ONEF11 (Anexo III);
- (iv) Proposta da Administradora (Anexo IV)
- (v) Manifestação de Voto (Anexo V).

Os Cotistas deverão votar pela plataforma disponibilizada pela Administradora e/ou correio eletrônico, do momento do recebimento do e-mail **até às 17:00 (dezesete horas) do dia 06 de junho de 2023**, cuja divulgação do resultado será realizada na mesma data, após o horário limite.

Para iniciar a votação, ao final desta mensagem os Cotistas deverão clicar em Iniciar Votação.

A presente Consulta Formal, bem como todos os seus Anexos, estarão disponíveis para consulta em:

1) Administradora: <https://www.mafdtvm.com.br> (neste site, localizar e acessar PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO); e

2) CVM: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste site acessar "Informações Sobre Regulados", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Consulta a Informações de Fundos", em seguida em "Fundos de Investimento Registrados", buscar por "PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO", acessar "PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO", clicar em "Fundos.NET", e, então, localizar a Consulta Formal).

Rio de Janeiro/RJ, 19 de maio de 2023.

# Pátria Edifícios Corporativos FII (PATC11)

## ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

### ANEXO I

#### Orientações gerais para voto

O link individual para votação encontra-se no e-mail enviado pela plataforma chamada Cuore. Consulte sua caixa de spam e a lixeira, caso não o encontre na caixa de entrada.

Os e-mails são encaminhados levando-se em conta as informações atualizadas na base do escriturador e disponibilizada pela B3, sendo que, considera-se que estes endereços eletrônicos de origem estejam atualizados.

O Cotista, caso deseje, pode se identificar por meio do CPF ou CNPJ e proceder com seu voto em cada uma das matérias da Ordem do Dia. Será permitido apenas um voto por CPF ou CNPJ.

Na plataforma os Cotistas devem incluir os seguintes documentos no momento do voto:

- (a) se Pessoa Física: documento de identificação oficial com foto.
- (b) se Pessoa Jurídica: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação.
- (c) se Fundo de Investimento: último regulamento consolidado do fundo e do estatuto ou contrato social do seu administrador ou gestor, além da documentação societária outorgando poderes de representação.
- (d) caso o Cotista seja representado por procurador este deverá apresentar o instrumento particular de mandato, sendo certo que o procurador deve estar legalmente constituído há menos de 1 (um) ano.

Para abrir a cédula de voto, basta usar um computador ou dispositivo móvel que esteja conectado à Internet. Utilizar versões recentes dos navegadores para garantir melhor experiência. Preferencialmente, mas não limitado a, Chrome e Firefox. Caso a cédula de votação não abra no navegador, poderá ser necessário ajustar o Firewall ou mudar a rede de acesso para visualizar a cédula de votação corretamente.

O processo de voto é rápido e leva alguns minutos, não sendo necessário imprimir o voto para assinatura.

Os Cotistas devem se atentar para determinados aspectos de funcionamento da plataforma, tais como:

- (1) O Cotista poderá selecionar apenas uma opção entre aprovo/reprovo/abstenho para cada item da deliberação. Enquanto o cotista não apertar o botão finalizar, o voto não é considerado computado e ele poderá alterar suas opções. No momento que este clicar "finalizar", o voto será computado e não poderá ser alterado pela plataforma. Ou seja, o voto será apenas enviado ao Administrador do fundo após finalizado.
- (2) O Administrador se coloca no direito de invalidar o voto caso os documentos suportes solicitados não sejam encaminhados ou não confirmem se representante possui poder de voto.
- (3) A plataforma aceita anexos apenas de extensão .pdf ou .zip. Caso o Cotista necessite anexar mais de um documento, deverá compactar em 1 único arquivo .zip.

# Pátria Edifícios Corporativos FII (PATC11)

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

## ANEXO II

**Proposta de Aquisição de Imóveis PVBI11**

*(Página intencionalmente deixada em branco)*



GESTOR



ADMINISTRADOR, CUSTODIANTE  
E ESCRITURADOR



[ri@vbirealestate.com](mailto:ri@vbirealestate.com)



[www.patc11.com.br](http://www.patc11.com.br)

São Paulo, 02 de maio de 2023.

À

**MAF DISTRIBUIDORA DE VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. ("Administradora do PATC")**

–Praia de Botafogo, 501, 5º andar, Bloco 1, Sala 501 – Rio de Janeiro - RJ

## Ref. Proposta de Aquisição de Imóveis

Prezados,

O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI PRIME PROPERTIES**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 35.652.102/0001-76 ("PVBI", neste ato representado por sua administradora, **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, devidamente credenciada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("Administradora"), vem apresentar a V.Sas., na qualidade de administradora do **PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 30.048.651/0001-12 ("PATC" ou "Vendedora"), em conformidade com os entendimentos até então mantidos, proposta de realização de transação ("Proposta") conforme principais termos e condições indicados abaixo.

PRINCIPAIS TERMOS DA POTENCIAL TRANSAÇÃO	
<b>TRANSAÇÃO</b>	Observados os termos aqui estabelecidos, o PVBI propõe a aquisição dos Imóveis abaixo definidos (" <u>Transação</u> "). O pagamento do Preço de Aquisição (conforme abaixo definido) será realizado de acordo com as condições constantes da seção "Preço de Aquisição e Forma de Pagamento", abaixo (" <u>Aquisição Imobiliária</u> ").
<b>OBJETO DA TRANSAÇÃO</b>	A totalidade das unidades e demais direitos titulados pela Vendedora em relação aos edifícios comerciais denominados (a) "The One", localizado em São Paulo, SP, na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, esquina com a Rua Ferreira de Souza, Itaim Bibi, correspondente aos conjuntos 31, 32, 33, 34, 51 e 52 do empreendimento, com aproximadamente 1.826,44m <sup>2</sup> , respectivas vagas de garagem e áreas e direitos inerentes a tais unidades e (b) "Vila Olímpia Corporate" ou "VOC", localizado em São Paulo, SP, na Rua Fidêncio Ramos, 302 de propriedade na Vendedora, correspondentes aos conjuntos 21, 22, 23, 24, 43 e 44, com aproximadamente 2.261,97m <sup>2</sup> , bem como respectivas vagas de

<sup>1</sup> Quantidade de cotas pode variar a depende do valor da cota patrimonial do PVBI.

<sup>2</sup>Valor da Cota patrimonial do PVBI pode sofrer alterações.

	<p>garagem e áreas e direitos inerentes a tais unidades ("<u>Imóveis</u>"). Os Imóveis totalizam a área de 4.088,41m<sup>2</sup>.</p>
<p><b>ESTRUTURA DA TRANSAÇÃO</b></p>	<p><b>A) Valor da Transação:</b> R\$ 101.641.275,00 (cento e um milhões, seiscentos e quarenta e um mil, quinhentos e setenta e cinco reais) ("<u>Preço de Aquisição</u>"). Este valor considerou o montante de aproximadamente R\$ 31.500,00 (trinta e um mil e quinhentos reais) por metro quadrado das unidades do The One e R\$ 19.500,00 (dezenove mil e quinhentos reais) por metro quadrado das unidades do Vila Olímpia Corporate.</p> <p><b>B) Forma de Pagamento:</b> O Preço de Aquisição será pago da seguinte forma, desde que atendidas as Condições Precedentes abaixo descritas, e observados os documentos definitivos da Transação: (i) o montante mínimo de 15.246.191,25 (quinze milhões, duzentos e quarenta e seis mil, cento e noventa e um reais e vinte e cinco centavos) será pago em moeda corrente nacional; e (ii) o montante remanescente, caso não sejam captados recursos em moeda corrente nacional para pagamento da totalidade do Preço de Aquisição dos Imóveis (observados os outros compromissos de pagamento assumidos ou que venham a ser assumidos), bem como dos custos da transação e custos da estruturação e distribuição da oferta pública de distribuição de cotas, será realizado mediante a compensação, pela Vendedora, dos créditos por ela detidos em decorrência do instrumento de aquisição dos Imóveis contra a Compradora, de modo que, em razão de integralização, a Vendedora poderá passar a deter cotas de emissão da Compradora ("<u>Integralização Mediante Compensação</u>").</p> <p>Para os fins do parágrafo acima, a Compradora realizará uma nova emissão de cotas correspondente, no mínimo, à totalidade dos valores necessários para realização da Aquisição Imobiliária.</p> <p>Dessa forma, em caso de não captação de recursos em dinheiro em montante equivalente à integralidade do preço de aquisição dos respectivos imóveis pelo PVBI (observados os outros compromissos de pagamento assumidos ou que venham a ser assumidos), o PATC compensará os créditos que detém contra o PVBI em decorrência do instrumento de venda e compra dos imóveis com a obrigação de integralização de cotas de emissão do PVBI.</p> <p>Cumpre-nos destacar que o preço de subscrição das cotas do PVBI será fixado por ato do administrador que aprovar a nova oferta de cotas e corresponderá (em conjunto com eventuais despesas vinculadas à</p>

	<p>emissão) ao valor patrimonial das cotas até então emitidas pelo PVBI naquela data, sendo que qualquer variação posterior, seja do valor patrimonial das cotas, seja em seu valor de mercado, bem como de outras considerações relativas a condições de mercado, não implicará em qualquer alteração das condições da nova emissão das cotas ou do Preço de Aquisição.</p>
<b>CONDIÇÕES PRECEDENTES</b>	<p>A conclusão da Transação estará condicionada à implementação das condições precedentes abaixo listadas, independente de outras que vierem a ser acordadas entre as Partes ("<u>Condições Precedentes</u>"):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>(i) aprovação da Transação em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do PATC;</li><li>(ii) aprovação da Transação em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do PVBI;</li><li>(iii) apresentação pelo PATC da renúncia expressa da(s) locatária(s) dos Imóveis ao exercício do direito de preferência na aquisição dos Imóveis ou comprovação do decurso do prazo legal para exercício do direito de preferência sem manifestação de referida locatária;</li><li>(iv) a conclusão satisfatória pelo PVBI da auditoria legal, técnica e ambiental dos Imóveis, da Vendedora e dos antecessores na propriedade dos Imóveis ("<u>Auditorias</u>");</li><li>(v) conclusão satisfatória, pelo PVBI, de diligência comercial e financeira, incluindo a análise do(s) contrato(s) de locação e da(s) locatária(s) dos Imóveis;</li><li>(vi) obtenção de laudo de avaliação elaborado por empresa de notório reconhecimento no mercado em atividades de avaliação de empreendimentos similares aos Imóveis e determinação de valor justo de avaliação em valor igual ou maior ao Preço de Aquisição;</li><li>(vii) inexistência de quaisquer impedimentos legais e/ou regulatórios à realização da Transação;</li><li>(viii) não ocorrência de alteração material adversa nas condições econômicas, financeiras ou operacionais que afetem os Imóveis;</li></ul>



	<p>(ix) captação de recursos, em dinheiro, pelo PVBI, em montante equivalente, no mínimo, ao valor descrito no item "i" da alínea "B" da seção "Estrutura da Transação", acrescido dos recursos necessários para o pagamento das despesas, emolumentos e tributos relacionados à Transação, observado que determinado(s) investidor(es) âncora(s) já se comprometeu(ram) a aportar recursos em tais montantes; e</p> <p>(x) aprovação da Transação e dos Documentos da Transação pelo Comitê de Investimentos da gestora do PVBI.</p>
<b>EXCLUSIVIDADE</b>	<p>Uma vez aceita a presente Proposta, o PATC, assim como seus administradores, gestores, suas respectivas empresas controladas, coligadas, administradores e sócios, ficam obrigadas a não conduzir tratativas com quaisquer terceiros ou concluir quaisquer contratos, acordos ou negócios que tenham por objeto negócio similar ou igual ao que é objeto da Proposta ou que, de qualquer maneira, possam restringir ou limitar a plena implementação e efetivação da Transação; entre as restrições impostas por este regime de exclusividade, destaca-se qualquer operação que resulte em venda, promessa de venda, locação ou constituição de qualquer ônus ou gravame ou qualquer disposição, direta ou indireta, dos Imóveis ("<u>Exclusividade</u>"). Assim sendo, a Vendedora assumirá o dever de Exclusividade perante a Compradora para todos os fins e efeitos legais, o qual permanecerá válido pelo prazo de 120 (cento e vinte) dias a contar da data de aceitação desta Proposta ("<u>Prazo de Exclusividade</u>"), prorrogáveis de comum acordo entre as Partes.</p>
<b>DIVULGAÇÃO PERMITIDA</b>	<p>Os termos e condições da presente Proposta somente podem ser realizados em sua íntegra e mediante a prévia e expressa anuência por escrito por parte do PVBI. Adicionalmente, o presente instrumento somente pode ser utilizado para a finalidade de estruturação potencial da Transação, não devendo, sob quaisquer hipóteses, ser utilizado ou divulgado para outros fins, estando assim autorizada a sua divulgação para fins das deliberações da Vendedora necessárias à consecução da Transação, bem como é autorizada a divulgação de informações exigidas em virtude de lei, regulamentação, requisição fundamentada de autoridade pública competente ou qualquer outra ordem judicial ou governamental aplicável.</p>
<b>NOTIFICAÇÕES</b>	<p>Todas as notificações, solicitações e comunicações referentes a esta Proposta devem ser feitas por escrito nos seguintes endereços:</p> <p>Para VBI: A/C: Natalia Canton Landi e Departamento Jurídico Rua Funchal, 418, 27º andar – São Paulo/SP – CEP 04551-060</p>

	<p>e-mail: nlandi@vbirealestate.com e legal@vbirealestate.com</p> <p>Para BTG: A/C: Rodrigo Ferrari Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.477, 11º andar – CEP: 04538-133 e-mail: OL-Fundos-Controleimobiliario@btgpactual.com</p>
<b>VALIDADE</b>	<p>Esta Proposta será válida pelo prazo de 60 (sessenta) dias contados de seu recebimento por parte da Vendedora ("<u>Prazo de Validade</u>"), ficando este prazo automaticamente prorrogado em caso de necessidade de convocação ou reconvocação de Assembleia Geral Extraordinária de cotistas do PATC e do PVBI. Caso a presente Proposta seja aprovada em Assembleia Geral Extraordinária de cotistas do PATC e do PVBI, o PVBI poderá, a seu exclusivo critério, prorrogar o Prazo de Validade até que a Transação seja concluída.</p>

Assim, sendo estes os termos da Proposta, colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

---

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI PRIME PROPERTIES**, representado por sua administradora, **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**

# Pátria Edifícios Corporativos FII (PATC11)

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

## ANEXO III

**Proposta de Aquisição de Imóveis ONEF11**

*(Página intencionalmente deixada em branco)*



GESTOR



ADMINISTRADOR, CUSTODIANTE  
E ESCRITURADOR



[ri@vbirealestate.com](mailto:ri@vbirealestate.com)



[www.patc11.com.br](http://www.patc11.com.br)

À

**MAF DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Administrador fiduciário do PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Praia de Botafogo, 501, Torre Pão de Açúcar, 6º andar (parte), Botafogo  
Rio de Janeiro – RJ – CEP 22250-911

A/C: Priscila Lazarini Guimarães

e

À

**VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A.**

Gestora e consultora especializada do PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Rua Funchal, 418 – 27º andar, Bairro Vila Olímpia  
São Paulo – SP, 04551-060

A/C: Natalia Landi, Rodrigo Lacombe Abbud e Sergio Lemos de Magalhães

**Ref.: Carta de intenção vinculante para potencial aquisição de imóvel**

Prezados,

A **Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 6.044, de 12 de julho de 2000, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Av. Chedid Jafet, n.º 222, Bloco B – 3º andar, Conjunto 32, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 72.600.026/0001-81 (“Rio Bravo”), neste ato devidamente representada pela forma do seu Contrato Social, na condição de instituição administradora do **Fundo de Investimento Imobiliário The One**, inscrito no CNPJ sob o n.º 12.948.291/0001-23 (“Fundo”), vem pela presente carta (“Carta”) apresentar sua intenção em adquirir as unidades 31, 32, 33, 34, 51 e 52, correspondente ao andares 3º e 5º, do edifício comercial denominado “The One”, localizado na cidade de São Paulo, Estão de São Paulo, na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, 454, CEP 04544-051, esquina com a Rua Ferreina de Souza, Itaim Bibi (“Ativo” ou “Imóvel”), de propriedade do **Pátria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII**, inscrito no CNPJ sob o n.º 30.048.651/0001-12 (“Proprietária”), representado por sua instituição administradora, **MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.864.992/0001-42, com sede na Cidade do Rio

de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 6º andar, parte, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 18.667, de 19 de abril de 2021 (“MAE”) e **VBI Real Estate Gestão de Carteiras S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.274.775/0001-71, na qualidade de gestora e consulta especializada (“VBI”).

O Fundo, a Rio Bravo e a Proprietária doravante definidas conjuntamente como “Partes” e individual e indistintamente como “Parte”.

Os valores e condições indicados na presente Carta foram baseados em informações e análises preliminares e serão estudados e detalhados pelas Partes com a evolução da Transação (conforme definido adiante).

## 1. Objeto da Proposta e Valor de Aquisição:

O objeto da presente proposta é a aquisição do Imóvel pelo Fundo (“Transação”) no valor total de R\$ 57.532.860,00 (cinquenta e sete milhões, quinhentos e trinta e dois mil e oitocentos e sessenta reais) (“Valor de Aquisição”), montante equivalente a R\$ 31.500,00 (trinta e um mil e quinhentos reais) por metro quadrado.

Para a estipulação do Valor de Aquisição, o Fundo adotou como premissas, as quais devem ser confirmadas durante o período de Due Diligence, a inexistência de contingências, passivos, ônus ou gravames de qualquer espécie, que, a critério da Rio Bravo, possam afetar a segurança jurídica da aquisição do Imóvel ou o seu valor econômico.

## 2. Estrutura da Transação:

As Partes entendem que a estrutura jurídica mais adequada para a concretização da Transação (“Estrutura da Transação”) incluirá, sem limitação, a celebração dos seguintes documentos a serem firmados entre a Proprietária e o Fundo, sempre em observância ao estabelecido abaixo no que se refere à possibilidade de alteração da Estrutura da Transação, (“Documentos da Transação”): (i) compromisso de compra e venda a ser firmado entre a Proprietária e o Fundo, relativo ao Imóvel, se necessário (“CVC”); e (ii) escritura pública definitiva de compra e venda relativa ao Imóvel (“ECV”).

A depender da evolução da Transação, as Partes poderão, de comum acordo, alterar a Estrutura da Transação e as condições do negócio objeto desta Carta.

As Partes negociarão, de boa-fé e pautadas nos princípios da razoabilidade, os termos e condições dos Documentos da Transação, conforme definido abaixo, e sem prejuízo de outros a serem negociados entre as Partes, que contemplarão e refletirão as disposições

desta Carta, bem como outros termos e condições usuais em operações similares à Transação.

### **3. Forma de Pagamento:**

Desde que atendidas as Condições Precedentes previstas abaixo, o Valor de Aquisição será pago da seguinte forma: (i) o montante mínimo de R\$ 40.273.002,00 (quarenta milhões, duzentos e setenta e três mil e dois reais) será pago em moeda corrente nacional contra a assinatura da ECV; e (ii) o montante remanescente, caso não sejam captados recursos em moeda corrente nacional para pagamento da totalidade do Valor de Aquisição (observados os outros compromissos de pagamento assumidos ou que venham a ser assumidos), dos custos da transação e custos da estruturação e distribuição da oferta pública de distribuição de cotas, será realizado mediante a compensação, pela Proprietária, dos créditos por ela detidos em decorrência do instrumento de aquisição do Imóvel contra o Fundo, de modo que, em razão de integralização, a Proprietária poderá deter cotas de emissão do Fundo.

Ou seja, em caso de não captação de recursos em dinheiro em montante equivalente à integralidade do Valor de Aquisição (observados os outros compromissos de pagamento assumidos ou que venham a ser assumidos), a Proprietária compensará os créditos que detém contra o Fundo em decorrência do instrumento de venda e compra do Imóvel a ser celebrado com a obrigação de integralização de cotas de emissão do Fundo.

Para fins de transparência e desde que aprovada pelos cotistas do Fundo, será necessário realizar uma nova emissão de cotas do Fundo correspondente, no mínimo, ao Valor de Aquisição, acrescidos de todos os custos e necessários para concluir a Transação e a oferta pública.

Além disso, cumpre destacar que a Administradora irá propor aos cotistas do Fundo que a emissão de novas cotas seja realizada a valor patrimonial, com data-base março de 2023 (R\$ 201,57), sendo certo que o montante total da oferta pública será composto por todos os custos necessários para viabilizar a aquisição do Imóvel e demais despesas da oferta. Qualquer variação posterior, seja do valor patrimonial, seja do seu valor de mercado, e, ainda, decorrente de condições usuais de mercado, não implicará em qualquer alteração das condições do Valor de Aquisição.

### **4. Condições Precedentes:**

Sem prejuízo da validade e eficácia das disposições aqui previstas, as Partes concordam que a presente proposta está sujeita às condições precedentes indicadas a seguir (em conjunto, "Condições Precedentes"):

- (a) Conclusão, de forma satisfatória à Rio Bravo, a seu critério, do processo de Due Diligence, conforme item 5 abaixo;
- (b) Conclusão, de forma satisfatória à Rio Bravo, a seu critério, das auditorias técnicas e ambientais, a serem providenciados às custas e responsabilidades do Fundo, que deverão atestar a conformidade do Imóvel com as normas técnicas e boas práticas construtivas e de caráter ambiental;
- (c) Conclusão, de forma satisfatória à Rio Bravo, a seu critério, da diligência comercial e financeira, incluindo a análise do(s) contrato(s) de locação e da(s) locatária(s) do Imóvel;
- (d) Captação de recursos, em moeda corrente nacional, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, em montante equivalente, no mínimo, ao valor descrito no item “(i)” do item 3 – Forma de Pagamento, acrescidos dos recursos necessários para pagamento das despesas, emolumentos cartoriais e tributos relacionais à aquisição do Imóvel e demais despesas da oferta pública;
- (e) Aprovação da Transação pelo comitê de investimentos da Rio Bravo;
- (f) Aprovação da Transação pelos cotistas do Fundo;
- (g) Negociação e celebração dos Documentos da Transação;
- (h) Negociação dos Documentos da Transação, que deverão conter, sem limitação: (i) regras de indenização por inadimplemento, inveracidade ou omissão de informações ou declarações, danos ou perdas, passivos ocultos, contingentes e/ou supervenientes, qualquer ato, omissão, fato, erro, evento ou circunstância de qualquer natureza (civil, societária, tributária, ambiental, previdenciária, trabalhista, regulatória, processual, criminal e quaisquer outras), não conhecidos ou informados no âmbito da Transação, relacionados à Proprietária e ao Imóvel, de conhecimento ou não da Proprietária, vícios redibitórios, evicção de direito, e (ii) todas as declarações, garantias e/ou outras condições suspensivas e/ou resolutivas que forem alinhadas para a segurança da Transação, de comum acordo entre as Partes; e
- (i) Na hipótese de o Imóvel encontrar-se locado a terceiro(s), deverá a Proprietária oferecer aos atuais inquilinos o direito de preferência para sua aquisição, de acordo com o Artigo 27 e seguintes da Lei nº 8.245/1991, devendo, conforme o caso, (i) apresentar ao Fundo carta de renúncia do locatário, ou (ii) comprovar o decurso do prazo de 30 (trinta) previsto no artigo 28 de referida Lei.

## 5. Due Diligence:

Para confirmar a viabilidade da Transação e a precisão das premissas adotadas nesta Carta, a Rio Bravo conduzirá uma auditoria jurídica, fiscal, trabalhistas, técnica, financeira, contábil e ambiental do Imóvel, da Proprietária e de eventuais antecessores, de forma a confirmar que não há óbice ou risco de qualquer natureza à celebração dos Documentos da Transação (“Due Diligence”).

A Proprietária providenciará e entregará à Rio Bravo toda a documentação necessária para a análise da situação jurídica, financeira e técnica, conforme o caso, do Imóvel, da Proprietária e de seus antecessores, conforme lista a ser apresentada pela Rio Bravo, de forma que ela possa verificar e confirmar a precisão das informações fornecidas, incluindo (sem limitar), áreas, propriedade, projetos, aprovações, licenças, as restrições urbanísticas e administrativas existentes, assim como auferir a (in)existência de quaisquer ônus, gravames, passivos e contingências de qualquer natureza, tais como civil, fiscal, trabalhista, ambiental, previdenciária e/ou penal, que possam, a exclusivo critério da Rio Bravo, trazer risco à aquisição do Imóvel.

Caso identificado em procedimento de Due Diligence a existência de qualquer apontamento, ônus ou contingência capaz de afetar a viabilidade e/ou a segurança jurídica da aquisição do Imóvel, a exclusivo critério da Rio Bravo, esta deverá informar por escrito à Proprietária a não continuidade das negociações para a aquisição do Imóvel e o término desta Carta. No entanto, caso o Fundo entenda que referidos apontamentos são superáveis e não inviabilizariam a aquisição do Imóvel, poderá propor à Proprietária a modificação do Valor de Aquisição e/ou da Estrutura da Transação, de modo a restaurar o equilíbrio das condições previstas na presente Carta, sendo que ficará a exclusivo critério da Proprietária aceitar as novas condições apresentadas.

## 6. Da Exclusividade:

A aceitação da presente proposta acarreta a concessão de pleno direito, pela Proprietária à Rio Bravo, de exclusividade na aquisição do Imóvel, pelo prazo de 120 (cento e vinte) dias corridos, contados a partir da assinatura da presente proposta (“Período de Exclusividade”). Durante o Período de Exclusividade, a Proprietária (por si ou por terceiros) se compromete a não contatar, negociar, prospectar, discutir, atender, contratar ou de qualquer outra forma se associar com qualquer terceiro com a finalidade de considerar e/ou efetuar qualquer negócio, direta ou indiretamente, relacionado ao Imóvel, que possa afetar ou frustrar sua eventual aquisição pelo Fundo, sob pena de responder por perdas e danos e, ainda, reembolsar a Rio Bravo e/ou o Fundo de todos os custos incorridos até o momento (incluindo honorários advocatícios).



O Período de Exclusividade poderá ser prorrogado por prazo adicional, mediante prévio acordo entre as Partes. Uma vez expirado tal prazo, independentemente de notificação prévia, fica a Proprietária automaticamente liberada de qualquer obrigação relacionada à exclusividade ora assumida, exceção feita a Confidencialidade prevista no item 7 abaixo.

#### **7. Confidencialidade:**

As Partes se comprometem a manter sigilo e não divulgar, e a fazer com que seus respectivos acionistas, funcionários, consultores, assessores mantenham sigilo e não divulguem, de forma pública ou privada, a existência de conversas e/ou negociações a respeito dos Imóveis, a existência deste documento, bem como os seus termos e condições e, ainda, quaisquer informações trocadas entre as partes ao longo das negociações, pelo prazo de 1 (um) ano, contado do aceite da presente proposta pela Proprietária. Se qualquer das Partes vier a ser obrigada por lei, por regulamento ou por solicitação de qualquer autoridade governamental, incluindo Comissão de Valores Mobiliários e B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão, a divulgar parte ou a totalidade das Informações Confidenciais, essa Parte estará autorizada a divulgar referidas Informações Confidenciais, desde que compartilhe previamente a comunicação ou fato relevante que será publicado.

Não obstante, as Partes reconhecem que a publicação de fato relevante, nos termos da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, informado o mercado sobre a celebração da presente Carta, do CVC e/ou da ECV, conforme o caso, não configura quebra de Confidencialidade aqui descrita. No entanto, os termos e condições da presente Carta somente podem ser realizados em sua íntegra e mediante a prévia e expressa anuência por escrito por parte da Rio Bravo.

#### **8. Resolução Automática da Proposta:**

Caso qualquer das Condições Precedentes acima descritas não seja verificada no prazo de até 120 (cento e vinte) dias contados da presente data, a proposta contida nesta Carta será resolvida de pleno direito.

#### **9. Cessão:**

Nenhuma das partes poderá ceder ou transferir os direitos e obrigações aqui previstos a terceiros sem prévia anuência escrita da outra parte, salvo eventual cessão ou transferência pelo Fundo e/ou pela Rio Bravo a um ou mais fundos administrados e/ou geridos pela Rio Bravo, que fica desde já autorizada.

## **10. Não Indenização:**

Salientamos que, caso as tratativas objeto da presente proposta nestem infrutíferas, nenhuma das Partes fará jus a pleitear qualquer indenização judicial ou extrajudicialmente e/ou pagamento a qualquer título. Caso qualquer das Partes descumpra o dever de Confidencialidade e Exclusividade, previsto na presente Proposta, a Parte faltante deverá pagar a outra Parte perdas e danos efetivamente sofridos e reembolsar todos os custos incorridos (incluindo honorário advocatícios).

## **11. Proposta Vinculante:**

O presente documento vincula as Partes e seus sucessores às obrigações aqui previstas, não podendo nenhuma das partes desistir da operação aqui prevista, salvo se após o fim do Período de Exclusividade as Partes não tiverem efetivamente fechado o negócio, sendo permitida, no entanto, a desistência da aquisição do Imóvel pela Rio Bravo no caso de não verificação das Condições Precedentes e/ou das demais condições previstas na Carta.

## **12. Despesas:**

Cada uma das Partes deverá arcar com as despesas em que incorrerem ao longo da negociação.

## **13. Corretagem:**

A Proprietária declara que a Rio Bravo e o Fundo estão isentos de pagar quaisquer custos relativos à Transação, de modo que não caberá a Rio Bravo ou ao Fundo o pagamento de comissão de intermediação/corretagem para nenhum intermediário.

## **14. Anticorrupção:**

As Partes ou qualquer pessoa agindo em seu nome, se obrigam a não realizar e declaram não terem realizado os seguintes atos: (i) utilizar recursos eventualmente recebidos do Fundo, para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ou qualquer outra despesa ilegal relativa à atividade política; (ii) ter realizado ou realizar ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como ter aprovado ou aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer “oficial do governo” (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei

aplicável; e/ou (iii) ter realizado ou realizar um ato de corrupção, ter pago ou pagar valor ilegal, bem como ter influenciado ou influenciar o pagamento de qualquer valor indevido para o desenvolvimento de suas atividades, bem como para a obtenção de licenças e aprovações relacionadas aos imóveis.

#### **15. Lei Geral de Proteção de Dados:**

A Carta está inteiramente submetido à toda a legislação aplicável sobre segurança da informação, privacidade e proteção de dados, inclusive, mas não se limitando à Lei Geral de Proteção de Dados (“Lei Federal nº 13.709/2018” ou “LGPD”), sob pena de perdas e danos no caso do seu descumprimento, obrigando-se as Partes a observar todos os seus termos e condições, e devendo, em especial: a) Guardar registro de todas as operações de tratamento de dados efetuadas em razão do cumprimento desta Carta, e compartilhá-las com as Partes, de forma estruturada, sempre que for necessário para cumprir a LGPD; b) Adotar as medidas técnicas e organizacionais adequadas para garantir a segurança, o sigilo e a confidencialidade dos dados pessoais tratados, de acordo com as melhores práticas de tecnologia e segurança da informação; c) Obter a anuência prévia das Partes, por escrito, para fins de qualquer subcontratação ou compartilhamento para terceiro de dados pessoais, bem como garantir a submissão desse terceiro às mesmas obrigações da Parte no que se refere à confidencialidade e ao atendimento à legislação de proteção de dados pessoais; d) Imediatamente ao final das tratativas ou conclusão do negócio, excluir todo e qualquer dado pessoal acessado através de qualquer das Partes o ou tratado em decorrência desta Proposta, inclusive em backups e arquivos externos, estando apta a comprovar a outra Parte essa exclusão de dados, sempre que for solicitada.

A Parte deverá abster-se de tratar quaisquer dados pessoais sensíveis de forma não compatível com a LGPD e/ou outras leis aplicáveis, notadamente dados que revelem origem étnica ou racial, opiniões políticas, convicção religiosa, filiação a sindicato ou a organização de caráter religioso, filosófico ou político, dados referentes à saúde ou vida sexual, dados genéticos ou biométricos. A Parte compromete-se, em relação aos dados pessoais coletados, a: (a) não utilizá-los para propósitos outros que não o exercício das atividades previstas nesta Proposta; (b) não revelá-los a terceiros, quer direta ou indiretamente, seja mediante a distribuição de cópias, resumos, ou compilações, ou outros meios que contenham ou de outra forma reflitam os referidos dados pessoais; (c) restringir o seu acesso, divulgando-os apenas àqueles funcionários e profissionais que necessitem conhecê-los e na medida necessária à execução de suas tarefas, e desde que tais funcionários e profissionais estejam expressamente autorizados pela Parte em receber tais informações.

Caso a Parte necessite divulgar qualquer dado pessoal à terceiro, a Parte deverá, primeiramente, obter a permissão escrita da contraparte para, posteriormente, informar

o terceiro acerca da natureza confidencial e exclusiva das informações. A Parte isentará as contrapartes de qualquer demanda administrativa, judicial ou extrajudicial relacionada ao descumprimento das obrigações da Parte no que se refere ao tratamento de dados pessoais, cabendo exclusivamente à contraparte ressarcir quaisquer quantias que, eventualmente, as Partes sejam obrigadas a desembolsar em decorrência de condenações judiciais, sanções administrativas, multas, compensações, juros, danos e prejuízos em geral, relacionados à proteção de dados pessoais, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após ter sido interpelada extrajudicialmente pela Parte notificante.

#### **16. Comunicação:**

Qualquer comunicação será enviada nos termos da presente Carta por escrito e entregue para os endereços abaixo e/ou por correio eletrônico e serão consideradas válidas após o seu recebimento:

Para a Rio Bravo/Fundo:

A/C: Carolina Mori, Hector Santana e Departamento Jurídico

Av. Chedid Jafet, nº 222, Bloco B – 3º andar, Conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065

e-mail: carolina.mori@riobravo.com.br; hector.santana@riobravo.com.br e  
juridico@riobravo.com.br

Para a Proprietária:

A/C: Natalia Canton Landi e Departamento Jurídico

Rua Funchal, 418, 27º andar – São Paulo/SP – CEP 04551-060

e-mail: nlandi@vbirealestate.com e legal@vbirealestate.com

#### **17. Assinatura eletrônica:**

As Partes concordam que a presente ata será firmada através de assinatura eletrônica e/ou digital, por meio de processos de certificação disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (“ICP-Brasil”) ou outros meios de comprovação da autoria e integridade de documentos eletrônicos, inclusive os que utilizam certificados não emitidos de acordo com a ICP-Brasil, nos termos do quanto previsto nos § 1º e 2º do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, pelo que as Partes assim concordam expressamente, considerando todos os meios de assinatura eletrônico ou digital como válidos.

#### **18. Legislação e Foro:**

Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir qualquer disputa, controvérsia ou divergência decorrente ou relacionada a esta Carta, ou à sua

violação, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, arcando a parte perdedora na ação com as custas e despesas processuais, bem como com os honorários advocatícios.

Caso estejam de acordo com a proposição ora formulada, solicitamos a V.Sas. a assinatura do “de acordo” abaixo, devolvendo-nos uma via original da presente proposta.

Esta proposta tem validade de 60 (sessenta) dias corridos, contados a partir do seu recebimento por parte da Proprietária, ficando este prazo automaticamente prorrogado em caso de convocação de Assembleia Geral Extraordinária de cotistas da Proprietária.

São Paulo, 12 de maio de 2023.

*Anita Spichler Scal*

Anita Spichler Scal (12 de Maio de 2023 17:01 ADT)

*Thales Paiva*

Thales Paiva (12 de Maio de 2023 17:00 ADT)

**RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE  
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,  
INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA DO  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO THE ONE**

De acordo em \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
**MAF DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,  
INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA DO  
PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

\_\_\_\_\_  
**VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A  
GESTORA E CONSULTORA ESPECIALIZADA DO  
PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

# Pátria Edifícios Corporativos FII (PATC11)

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

ANEXO IV

Proposta da Administradora

*(Página intencionalmente deixada em branco)*



GESTOR



ADMINISTRADOR, CUSTODIANTE  
E ESCRITURADOR



[ri@vbirealestate.com](mailto:ri@vbirealestate.com)



[www.patc11.com.br](http://www.patc11.com.br)

**PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**CNPJ/ME Nº 30.048.651/0001-12**

---

**PROPOSTA DA ADMINISTRADORA**

A **MAF DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Capital do Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, Sala 501, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.864.992/0001-42, a qual é autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM, a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 18.667, de 19 de abril de 2021, na qualidade de administradora fiduciária (“Administradora”) do **PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 30.048.651/0001-12 (“PATC”), serve-se da presente para apresentar proposta em relação à consulta formal aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) nos termos do item 15 e seguintes do regulamento do Fundo (“Regulamento”), com data de apuração em 06 de junho de 2023, às 17:00 (dezesete horas), na sede da Administradora (“Consulta Formal”), em relação à matéria abaixo (“Proposta”):

- i. Deliberar, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472, sobre a aprovação do conflito de interesses envolvendo o **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI PRIME PROPERTIES** (“PVBI”) e o PATC, ambos geridos pela Gestora acima qualificada, acerca da possibilidade de aquisição pelo PVBI da totalidade das unidades e demais direitos titulados em relação aos edifícios comerciais denominados **(a)** “The One”, situado na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, nº 454, Itaim Bibi, São Paulo/SP, correspondentes aos conjuntos 31, 32, 33, 34, 51 e 52, com aproximadamente 1.826,44m<sup>2</sup> e suas respectivas vagas de garagem e áreas e direitos inerentes a tais unidades; e **(b)** “Vila Olímpia Corporate”, localizado em São Paulo/SP, na Rua Fidêncio Ramos, nº 302, correspondentes aos conjuntos 21, 22, 23, 24, 43 e 44 do empreendimento, com aproximadamente 2.261,97m<sup>2</sup>, bem como respectivas vagas de garagem e áreas e direitos inerentes a tais unidades, pelo valor total ofertado de R\$101.641.275,00 (cento e um milhões, seiscentos e quarenta e um reais e duzentos e setenta e cinco reais), sendo R\$31.500,00 (trinta e um mil e quinhentos reais) equivalentes ao metro quadrado do imóvel descrito no item (a) e; R\$19.500,00 (dezenove mil e quinhentos reais) equivalentes ao metro quadrado do imóvel descrito no item (b). O preço da aquisição será pago *(i)* mediante pagamento do montante mínimo de R\$15.246.191,25 (quinze milhões, duzentos e quarenta e seis mil, cento e noventa e um reais e vinte e cinco centavos) e *(ii)* valor remanescente, caso não sejam captados recursos em moeda corrente nacional para pagamento da totalidade do valor da aquisição, será realizado integralização mediante compensação e o PATC passará a deter cotas de emissão do PVBI, conforme condições descritas na proposta constante no Anexo II da Consulta Formal (“Anexo II”).
- ii. Deliberar (caso a matéria constante do item “i” da Ordem do Dia sejam reprovada pelos cotista), nos termos do Fato Relevante publicado no dia 18 de maio de 2023, sobre a aprovação da proposta recebida pelo PATC11, acerca da possibilidade de aquisição pelo **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO THE ONE** (“ONEF”), das unidades 31, 32, 33, 34, 51 e 52, localizadas no Edifício Comercial denominado “The One”, situado na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, nº 454,



Itaim Bibi, São Paulo/SP, com aproximadamente 1.826,44m<sup>2</sup> e suas respectivas vagas de garagem e áreas e direitos inerentes a tais unidades, pelo valor ofertado de R\$57.532.860,00 (cinquenta e sete milhões, quinhentos e trinta e dois mil e oitocentos e sessenta reais), equivalentes a R\$31.500,00 (trinta e um mil e quinhentos reais) por metro quadrado. O preço da aquisição será pago (i) mediante pagamento do montante mínimo de R\$40.273.002,00 (quarenta milhões, duzentos e setenta e três mil e dois reais) e (ii) valor remanescente, caso não sejam captados recursos em moeda corrente nacional para pagamento da totalidade do valor da aquisição, será realizado integralização mediante compensação e o PATC passará a deter cotas de emissão do ONEF, conforme condições precedentes descritas na proposta constante no Anexo III da Consulta Formal (“Anexo III”).

A Administradora ficará autorizada a praticar todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias da Ordem do Dia que forem devidamente aprovadas na AGE ou em sua eventual prorrogação.

A Administradora, neste ato, se abstém de propor qualquer recomendação acerca da Ordem do Dia.

Por fim, a Administradora reafirma seu compromisso de agir com observância ao melhor interesse do Fundo, assegurando aos cotistas e ao mercado que procederá com os trâmites necessários para efetivação da matéria deliberada.

Permanecemos à disposição para eventuais esclarecimentos que se façam necessários através do e-mail: [assembleia@apexgroup.com](mailto:assembleia@apexgroup.com).

Rio de Janeiro/RJ, 19 de maio de 2023.

**MAF DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

\*\*\*



# Pátria Edifícios Corporativos FII (PATC11)

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

## ANEXO V

### Manifestação de voto

*(Página intencionalmente deixada em branco)*



GESTOR



[ri@vbirealestate.com](mailto:ri@vbirealestate.com)



[www.patc11.com.br](http://www.patc11.com.br)

## ANEXO V

À

**MAF DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** (“Administradora”)

CNPJ/ME: 36.864.992/0001-42

Praia de Botafogo, nº 501, Bloco 1, Sala 501 – Torre Pão de Açúcar

Botafogo, CEP 22250-040

E-mail: assembleia@apexgroup.com

Ref.: Voto relativo à reconvocação da Consulta Formal da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do **PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, a ser realizada de forma não presencial no dia 06 de junho de 2023.

Prezados(as) Senhores(as),

Nos termos do Artigo 15 e seguintes do Regulamento do **PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 30.048.651/0001-12 (“Fundo”), o investidor abaixo identificado, na qualidade de cotista do Fundo (“Cotista”), vem, por meio desta, manifestar seu voto quanto à matéria abaixo que compõe a Ordem do Dia, a qual será deliberada na Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, a ser realizada em 06 de junho de 2023 às 17:00 (dezessete horas), com a apuração das manifestações de voto a serem devidamente enviadas pelos Cotistas, conforme Consulta Formal enviada pela Administradora aos Cotistas em 19 de maio de 2023, e disponível no sistema Fundos.Net, bem como no site da Administradora:

- i. Deliberar, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472, sobre a aprovação do conflito de interesses envolvendo o **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI PRIME PROPERTIES** (“PVBI”) e o PATC, ambos geridos pela Gestora acima qualificada, acerca da possibilidade de aquisição pelo PVBI da totalidade das unidades e demais direitos titulados em relação aos edifícios comerciais denominados **(a)** “The One”, situado na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, nº 454, Itaim Bibi, São Paulo/SP, correspondentes aos conjuntos 31, 32, 33, 34, 51 e 52, com aproximadamente 1.826,44m<sup>2</sup> e suas respectivas vagas de garagem e áreas e direitos inerentes a tais unidades; e **(b)** “Vila Olímpia Corporate”, localizado em São Paulo/SP, na Rua Fidêncio Ramos, nº 302, correspondentes aos conjuntos 21, 22, 23, 24, 43 e 44 do empreendimento, com aproximadamente 2.261,97m<sup>2</sup>, bem como respectivas vagas de garagem e áreas e direitos inerentes a tais unidades, pelo valor total ofertado de R\$101.641.275,00 (cento e um milhões, seiscentos e quarenta e um reais e duzentos e setenta e cinco reais), sendo R\$31.500,00 (trinta e um mil e quinhentos reais) equivalentes ao metro quadrado do imóvel descrito no item (a) e; R\$19.500,00 (dezenove mil e quinhentos reais) equivalentes ao metro quadrado do imóvel descrito no item (b). O preço da aquisição será pago *(i)* mediante pagamento do montante mínimo de R\$15.246.191,25 (quinze milhões, duzentos e quarenta e seis mil, cento e noventa e um reais e vinte e cinco centavos) e *(ii)* valor remanescente, caso não sejam captados recursos em moeda corrente nacional para pagamento da totalidade do valor da aquisição, será realizado integralização mediante compensação e o PATC passará a deter cotas de emissão do PVBI, conforme condições descritas na proposta constante no Anexo II da Consulta Formal (“Anexo II”).
- ii. Deliberar (caso a matéria constante do item “i” da Ordem do Dia sejam reprovada pelos cotista),



nos termos do Fato Relevante publicado no dia 18 de maio de 2023, sobre a aprovação da proposta recebida pelo PATC11, acerca da possibilidade de aquisição pelo **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO THE ONE** (“**ONEF**”), das unidades 31, 32, 33, 34, 51 e 52, localizadas no Edifício Comercial denominado “The One”, situado na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, nº 454, Itaim Bibi, São Paulo/SP, com aproximadamente 1.826,44m<sup>2</sup> e suas respectivas vagas de garagem e áreas e direitos inerentes a tais unidades, pelo valor ofertado de R\$57.532.860,00 (cinquenta e sete milhões, quinhentos e trinta e dois mil e oitocentos e sessenta reais), equivalentes a R\$31.500,00 (trinta e um mil e quinhentos reais) por metro quadrado. O preço da aquisição será pago (i) mediante pagamento do montante mínimo de R\$40.273.002,00 (quarenta milhões, duzentos e setenta e três mil e dois reais) e (ii) valor remanescente, caso não sejam captados recursos em moeda corrente nacional para pagamento da totalidade do valor da aquisição, será realizado integralização mediante compensação e o PATC passará a deter cotas de emissão do ONEF, conforme condições precedentes descritas na proposta constante no Anexo III da Consulta Formal (“Anexo III”).

A Administradora ficará autorizada a praticar todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias da Ordem do Dia que forem devidamente aprovadas na AGE ou em sua eventual prorrogação.